SONNENHANG-VILLA MIT GRÜNEM WEITBLICK

Objektnummer: 1170025

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	372,00 m²
Nutzfläche:	473,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Keller:	101,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	193,84 €

Provisionsangabe:

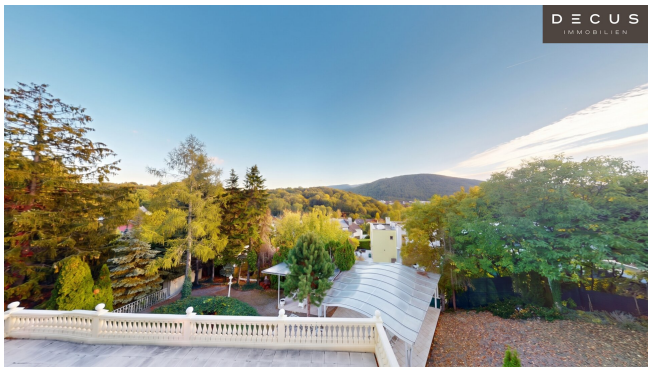
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

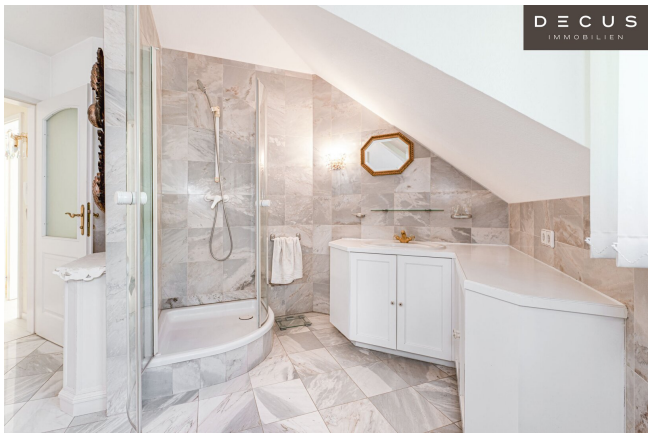
DECUS
IMMOBILIEN

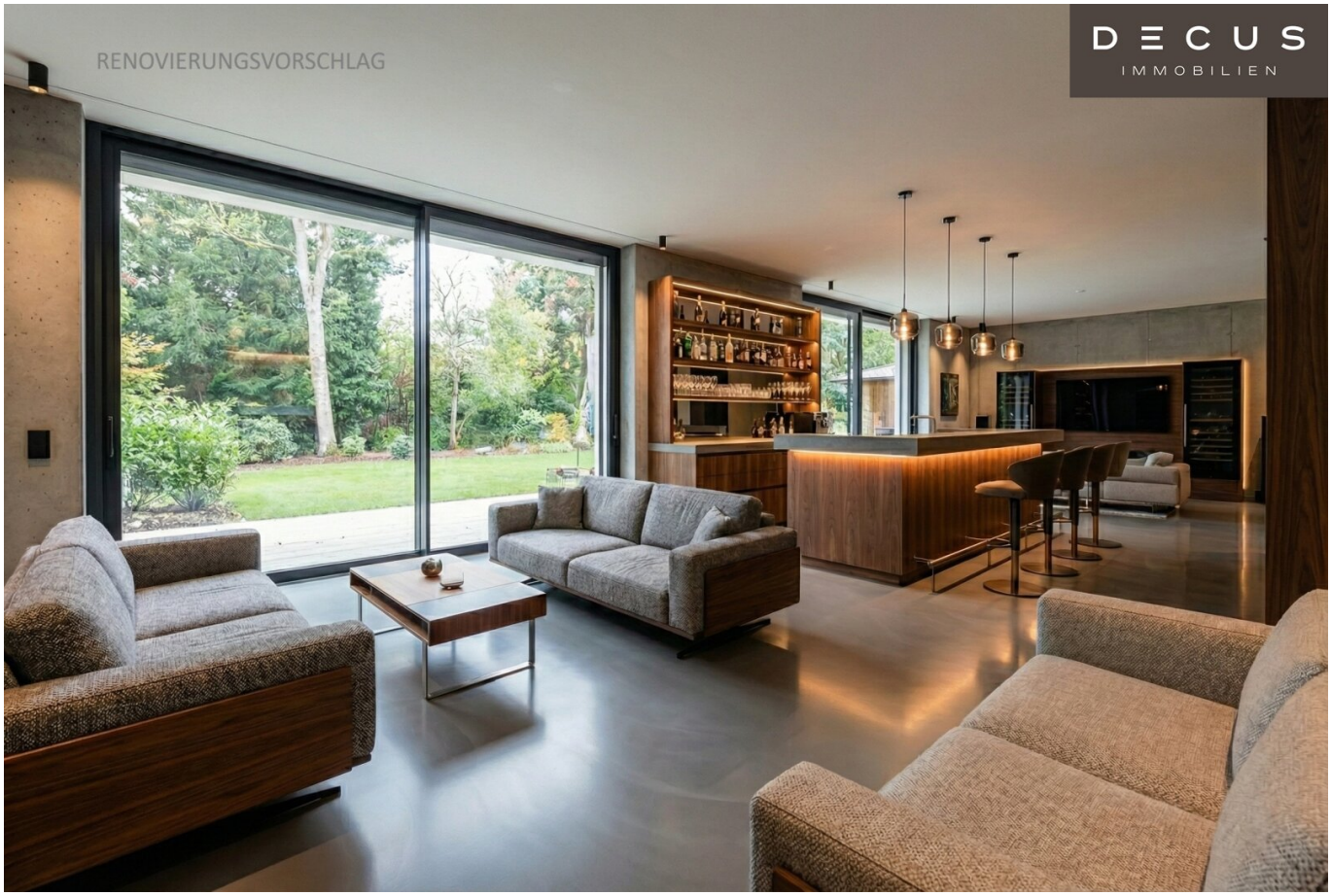

DECUS
IMMOBILIEN

RENOVIERUNGSVORSCHLAG
DECUS
IMMOBILIEN

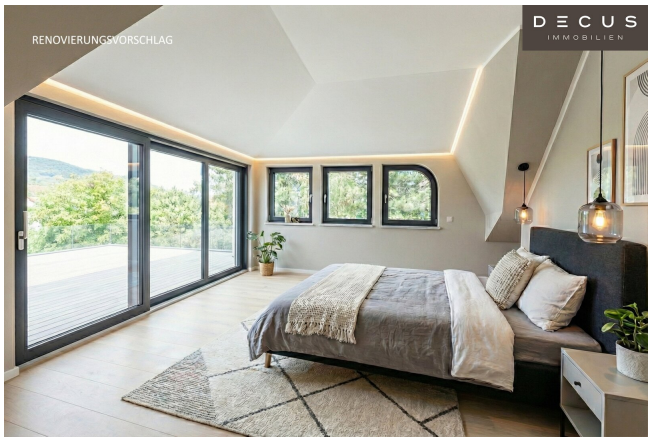
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


RENOVIERUNGSVORSCHLAG
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


RENOVIERUNGSVORSCHLAG
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive Villa in privilegierter Grünlage bei Wien

Diese elegante Villa vereint repräsentative Architektur, zeitlose Eleganz und großzügige Wohnqualität in einer der begehrtesten Ruhelagen nahe Wien. Schon beim ersten Anblick beeindruckt das Anwesen mit seiner eindrucksvollen Präsenz, der stilvollen Fassadengestaltung und der harmonischen Einbettung in die grüne Umgebung.

Das Haus steht auf einem sanft abfallenden Grundstück und vermittelt bereits von außen den Charakter einer außergewöhnlichen Residenz. Es präsentiert sich in einem gepflegten und hochwertigen Gesamtbild, das über die Jahre mit viel Sorgfalt bewahrt wurde.

Architektur & Interieur

Der helle Baukörper wird durch stilvolle Details wie Balustraden, schmiedeeiserne Geländer und Rundbogenfenster geprägt, die ihm eine noble und gleichzeitig zeitlose Ausstrahlung verleihen. Der repräsentative Eingangsbereich ist über eine elegante Außentreppe zugänglich und wird von zwei Löwenfiguren flankiert – Symbol für Stärke und Beständigkeit.

Im Inneren besticht die Villa durch Großzügigkeit, klare Strukturen und eine edle Materialauswahl. Hohe Räume, lichtdurchflutete Fensterflächen und geschmackvolle Ausstattungsdetails schaffen eine Atmosphäre von Komfort und Exklusivität. Jede Ebene zeigt eine durchdachte Raumgestaltung, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch repräsentative Bereiche für Gäste und Feste bietet.

Wohnkonzept

Die Villa verfügt über rund 372m² Wohnfläche sowie 473 m² Nutzfläche und bietet damit reichlich Raum für höchste Wohnansprüche.

• Zugangsgeschoss: Garagen für mehrere Fahrzeuge, vielseitig nutzbare Kellerräume, ein Hobby- oder Fitnessraum sowie direkter Liftzugang.

• Erdgeschoss: Ein großzügiger Salon mit Gartenzugang, Saunaecke, Badezimmer und

flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Gäste, Büro oder privaten Rückzugsbereich.

• Obergeschoss: Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Villa. Hier finden sich zudem ein Kaminzimmer für stimmungsvolle Abende, eine große Terrasse, eine separate Küche mit Speisekammer sowie ein Esszimmer für stilvolle Dinner.

• Dachgeschoss: Der private Rückzugsort mit Master-Suite, Ankleidezimmer, luxuriösem Badezimmer und Zugang zur Dachterrasse. Zwei weitere Schlafzimmer mit eigenem Bad, garantieren höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre.

Außenbereich

Die weitläufige Gartenfläche ist eine wahre Oase: großzügige Grünflächen mit altem Baumbestand, überdachte Terrassen für entspannte Stunden im Freien, ein Pavillon für Sommerabende mit Grillplatz. Dieser Außenbereich vereint Naturidylle mit exklusiven Annehmlichkeiten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein seltenes Angebot, das sowohl stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau als auch zusätzliches Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen nahe Wien bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap